

Glinde

# RESERVIERT / Architektenhaus mit vielen Optionen - Ihr Traumhaus!

Objektnummer: 24028421



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 736 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24028421
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	519.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
anke.muttschall@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Die Immobilie

**WIR SIND  
FÜR SIE DA**

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE  
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**VP VON POLL  
FINANCE**

Wir freuen uns darauf,  
Sie zu beraten!

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

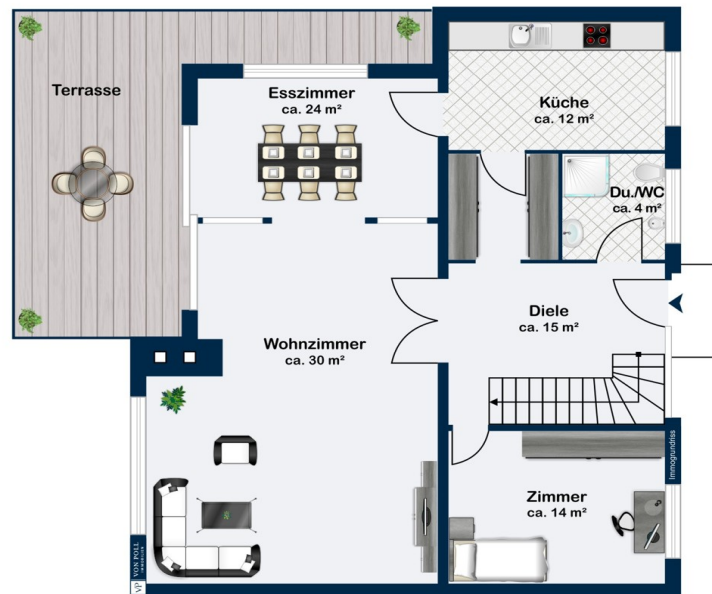
**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

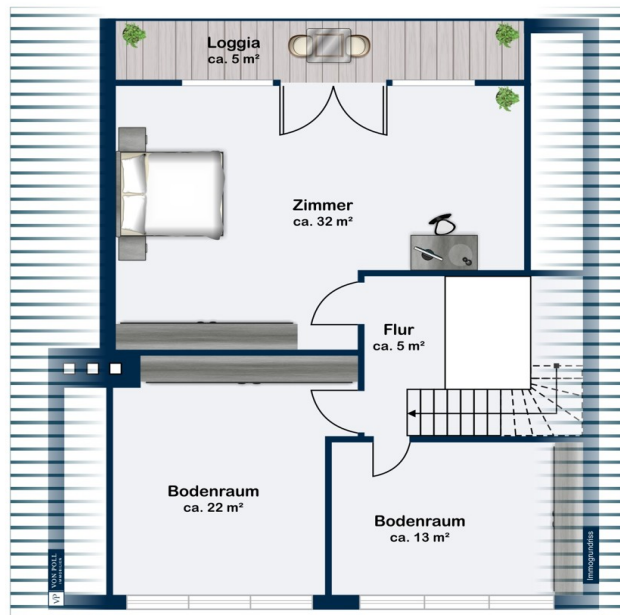
T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

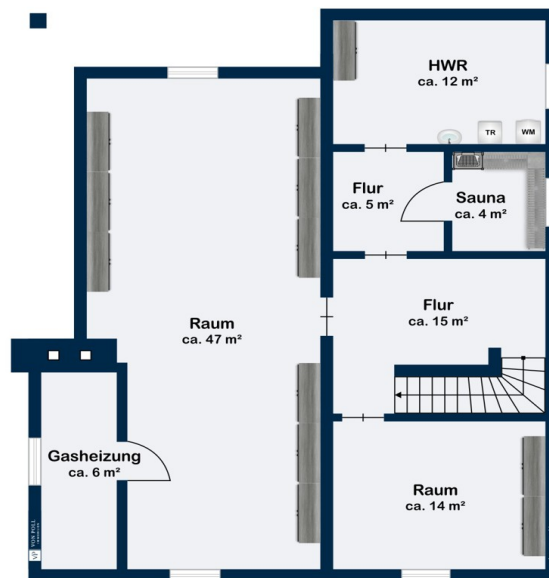
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Haus mit vielen Optionen? Sie möchten Ihre eigenen Ideen verwirklichen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses lichtdurchflutete Architektenhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich auf einem ca. 736 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Straße von Glinde. Eine durchdachte Raumaufteilung mit vielen bodentiefen Fensterelementen im gesamten Haus sorgt für ein gelungenes Wohnkonzept. Die Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und weiteren 35 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Fläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Über einen schön angelegten Vorgarten erreicht man den Eingangsbereich. Zunächst gelangen Sie in die großzügige Diele. Dort ist viel Platz für Ihre Garderobe. Rechts befindet sich das in weiß gehaltene Duschbad. Links schließt sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer an. Durch die große, doppelflügelige Glastür gelangt man in den lichtdurchfluteten, ca. 54 qm großen Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster und die Terrassentür geben den Blick frei in den Garten und in die Natur. Hier verbindet sich harmonisch das „Drinne und Draußen“ und vermittelt ein herrliches Raumgefühl. Die große Einbauwand für Bücher und die in hellen Farben gehaltenen Wände bilden einen schönen Kontrast. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich die gemütliche Kaminecke. Mit einem Buch und einem guten Glas Wein kann man hier nicht nur an kalten Tagen gemütliche Stunden verbringen. Auch ein Außenkamin wäre möglich. Das gut geschnittene Esszimmer lädt zu gemütlichen Familienessen ein. Praktischerweise gibt es auch hier einen Zugang zum Garten. Die Küche schließt sich direkt an den Essbereich an. Hinter der großen, teilweise überdachten Süd-West-Terrasse erstreckt sich ein schöner Garten mit altem Baumbestand und hohen Sträuchern. Ideal für Ruhe und Entspannung oder als Kinderparadies mit Rutsche, Klettergerüst und Sandkasten. Erd- und Obergeschoss sind überwiegend gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Über eine elegante Mahagoni-Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer mit großzügiger Loggia und offener Decke bis unter das Dach. Weiterhin stehen zwei gut geschnittene, helle Zimmer zum weiteren Ausbau zur Verfügung. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten einzubringen. Fußbodenheizung und Fenster sind vorhanden. Ein Zimmer und ein großes Familienbad wären möglich. Die Räume im Keller gliedern sich in Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, großen Hobbyraum und Heizungsraum und bieten ebenfalls viel Platz. Ein besonderes Highlight ist die Infrarotsauna. Eine Garage und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Entspricht jedoch in einigen Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Verwirklichen Sie Ihre Ideen und machen Sie das Haus zu Ihrem Schmuckstück. Gerne stellen wir Ihnen dieses wirklich schöne Haus bei einer Besichtigung vor.



Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Alles zum Standort

Glinde liegt im Süden des Kreises Stormarn und in östlicher Randlage, unmittelbar im Einzugsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg. Ausflugsziele wie z.B. der Sachsenwald und die Stormarnische Schweiz sind in kurzer Zeit erreichbar. In Glinde zu wohnen bedeutet, die Beschaulichkeit einer kleineren Gemeinde zu genießen, aber dennoch nicht auf die Vorzüge der Nähe zum Hamburger Stadtgebiet zu verzichten. Am Rande der Metropole Hamburg entwickelt sich Glinde immer mehr zum Kultur-, Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmittelpunkt im Süden des Kreises. Ein intaktes und vielseitiges Vereinsleben ist die Basis für das ehrenamtliche Engagement und die Identifikation mit dieser Stadt. Die Anbindung an die S- und U-Bahn ist durch die Buslinien 333 ( U2) und 137, 237,256 ( S21) gegeben. Die Innenstadt von Hamburg ist in ca. 25 Minuten zu erreichen. Durch die Autobahnen A 24 und die A1 sind auch die Ziele an der Ostsee und Berlin gut erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, sämtliche Schulformen, Kindergärten sowie Ärzte sind im Stadtgebiet von Glinde ausreichend vorhanden.

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24028421 - 21509 Glinde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)